QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 11 ta' Ottubru 2019

Kawża Nru: 17

Rik Ġur Nru: 1055 / 11 JA

Arthur Mercieca, Mary Asciak, Louis Camilleri, Helen Xuereb, Albert Camilleri, u Alexander Camilleri għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Elaine Guindon, Denise Morris u Doris Camilleri

-vs-

David Arrigo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li ġie ppreżentat fis-27 t'Ottubru, 2011 fejn premettew:

Illi huma proprjetarji tal-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan;

Illi meta huma akkwistaw il-fond imsemmi dan kien mikri lil Grace Arrigo li kienet tgħix fil-fond weħidha u li mietet fit-3 ta' Ġunju 2007;

Illi wara l-mewt ta' Grace Agius l-atturi talbu lill-eredi tagħha, u ċjoe' lil binha David Arrigo, sabiex jivvaka l-fond mill-mobbli tagħha u jirritorna iċ-ċwievet tal-fond lilhom, iżda dan baqa' inadempjenti;

Illi tali żamma u okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni hija waħda abbużiva u illegali billi l-istess David Arrigo ma għandu l-ebda titolu fuq il-fond.

Illi minkejja interpellazzjoni permezz ta' ittra uffiċjali fis-17 ta' Ġunju 2011 kontra l-konvenut sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni, huwa baqa' inadempjenti;

Illi safejn jafu l-atturi, l-konvenut ma għandu ebda eċċezzjoni x'jagħti kontra t-talba;

Għaldaqstant jgħid il-konvenut għaliex dina l-Onorabbli Qorti ma għandiex;

1. Bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża fit-termini tal-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) tiddikjara li l-konvenut qiegħed jokkupa l–fond numru 3, Carmel Street, San Ġiljan b'mod abbużiv u llegali u mingħajr titolu validu;

2. Tordna lill-konvenut jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti hekk kif jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni. B'riżerva għad-dritt tal-atturi li jipproċedu b'azzjoni għad-danni kkaġunati lilhom u l-ħlas ta' kumpens għal okkupazzjoni llegali tal-fond in kwistjoni. Bl-ispejjeż tal-

proċeduri u tal-ittra uffiċjali datata 17 ta'Ġunju, 2011.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tas-16 ta' Mejju 2012 li permezz tiegħu il- konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut preżentat fil-5 ta' Ġunju, 2012 li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament in-nullita' tar-rikors promutur li huwa ambigwu u m'hu xejn ċar, billi, filwaqt u fl-istess ħin li l-esponent pie ntimat illi kemm-il darba ma jippreżentax risposta maħlufa bil-miktub fi żmien 20 jum mid-data tan-notifika, il-Qorti tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni tagħha skond il-liġi, l-atturi rikorrenti talbu li l-istess jinstema' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża skond it-termini tal-Art.167 tal-Kap. 16 tal-Kodiċi ta' Organizazjoni u Proċedura Ċivili. Għalhekk l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi;

2. In subordine u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova l-mandat tiegħu;

3. In subordine wkoll, u mingħajt preġudizzju għas-suespost, it-talba għar-ripreża tal-fond *de quo* teżorbita l-kompetenza ta' din l-kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-każ għal dak li jitratta t-talba ta' żgumbrament billi huwa kompetenti esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera, wara l-emendi tal-Att X tas-sena 2009;

4. Illi In subordine wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent għandu titolu validu ta' kera u fil-mertu sejjer jikkontesta dak allegat mill-attur nomine;

5. Illi t-talbiet avvanzati mir-rikorrent pro et noe huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti;

6. Salv id-dritt tar-risposta ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet huma sorvolati u kwindi l-ewwel eċċezzjoni ta' sustanza li għandha quddiemha din il-Qorti fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti *rationae materiae* biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-kera, illi għandu din il-kompetenza.

Illi huwa paċifikament aċċettat illi *"l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha"* – **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell tas-7 t' Ottubru 1997).

Illi l-Prim Awla tal_Qorti Ċivili ġia' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet **"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"** deċiza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti

hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:

"Iżda l-kawzi li fihom jidħlu ... inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…"

Il-Qorti qalet illi *"l-abbli difensur tal-soċjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-soċjeta' konvenuta. Madankollu eżami tas-subartikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."*

Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi *"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidu nett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan* 'contempla *la* <u>*rilocazione*</u> *ma non lo* <u>*scioglimento*</u> *del contratto di locazione*. (sottolinear tal-Qorti). *Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. (**"Carmela Galea vs Filippo Gatt"** – Appell*

Ċivili - 1 ta' Gunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; "Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"** (Appell – 4 ta' Diċembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Ġunju 1992) u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nominee"** (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li **dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

"Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba."

Illi fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd"** deċiza fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet hekk:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' konvenuta ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tiegħu skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."

Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013).

Illi din il-Qorti hija ben konxja li din l-eċċezzjoni tal-konvenut u l-mertu huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien. Dan għaliex kjarament biex il-Prim Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-atturi ma humiex jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond **bla titolu.** Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-foro ndikat huwa appuntu l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li indikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Falzon vs Buttigieg"** (28 ta' Marzu 2014) il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

*"F'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza ngħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-**talba tal-attur** (kif iddikjarat is–sentenza **"Refalo vs Azzopardi"** fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx*

titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċiediha."

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-kompetenza.

Illi kwantu għall-mertu, l-pożizzjoni tal-konvenut tiċċentra prinċipalment dwar jekk huwa kienx qed jgħix ma ommu meta din mietet fl-2007 għaliex ma hemmx dubju li kienet ommu l-kerrejja rikonoxxuta sa dakinhar. Kif qal il-konvenut fl-affidavit tiegħu:

"In 1997 I swore an affidavit in another unrelated matter. In that affidavit I stated that I had taken up residence and was living in a property known as and called ir-Razzett which had been bought in Magħtab in 1976 (this property is hereafter referred to as "Ir-Razzett"). I was advised by my lawyers at the time that I could quite correctly and truthfully swear that I was residing and living at ir-razzett, even though throughout the period referred to in that affidavit my main home and main residence was Careel. This now needs to be properly explained.

As previously state, my mother had been wheelchair-bound since 1969 and was being cared for by my father and I at Careel. But at that time my father was still a very busy working man and couldn't constantly care for my mother, not to mention occasionally needing a break, and so this task fell to me too as their only son. My mother was in constant need of care and attention and whenever I was in the house I was constantly being called upon to assist her. Every day I was at Careel I was looking after her.

In 1976 ir-Razzett was bought mainly because it was going at a very good price and therefore a good investment, but also it was a perfect location for some of my business activities and hobbies, which included the collection and renovation of old, vintage and historic cars. Careel

was and totally unsuited for any of these activities although it was and is perfect for my main occupation as a historian and writer. When I got ir-Razzett the house there was almost uninhabitable, but it quickly became apparent that once it was renovated and improved it would make a perfect retreat – a place in the country. So I, with assistance from my father, set about renovating the property. Thereafter I would sometimes stay thee from my father, set about renovating the property. Thereafter I would sometimes stay there overnight particularly at weekends. Indeed, when they needed a break, my father and mother would go there for the weekends too. Hence my saying totally honestly that I had a residence at Ir-Razzett which I used as a residence. But my main and ordinary residence was always Careel. Ir-Razzett became just an extension of our family home and its limited weekend use by my parents increased when I was later in Africa.

Ir-Razzett only really became fully habitable after my marriage in 1977. It was after my wife invested some €5,000 into the property upgrading the bathrooms. Prior to that it could only be referred to as a weekend retreat. However, it had considerable acreage, garages, outhouses and fields.

My wife and I only lived at Ir-Razzett for two and a quarter years from 1977 when our life together in Malta came to a permanent end when my wife was hit by a car in St. Andrews and nearly killed. She had to return to England for extensive treatment. But, even before her accident, on the many occasions that she visited her family and friends in London during those two years, I would return 'home' to Carmel Street, often relieved to be on my own, and to enjoy the greater comfort and facilities that Careel and my mother had to offer. Ir-Razzett, as a marital home, only lasted slightly over two years and was never a sole residence for me.

Even after I was married in 1977 I was still working from Careel in addition to continuing to help my father look after my mother there. A

year after my wife's accident, in 1980, my wife and I went to Africa for her to recuperate and for my work and we lived there for 5 years. But I was divorced in 1989 and returned to Malta permanently thereafter. This was the only time when I wasn't residing at Careel for any great length of time. After that Careel again became my home and residence with ir-Razzett a sporadic weekend retreat and my workshop and garage for my cars.

My father suddenly died in 1989, after which time I became my mother's main carer and spent most of my time at Careel although I did like to be able to get away and stay at Ir-Razzett when I could. This was the ongoing situation in 2007 when my mother died. I was living and working at Careel on a daily basis except on the occasions when I was abroad on holiday or business and alternative arrangements had to be made to care for my mother".

ILli minn dan il-bran jidher li f'kawża separata deċiza fl-2004 bejnu u terzi l-konvenut kien lest jiddikjara taħt ġurament li kien jabita ġo fond ieħor u mhux dak soġġett tal-kawża tallum. Mhijiex skuża jgħid li ġie konsiljat jagħmel hekk dakinhar; jekk xejn dan juri li l-kredibilita' tiegħu hija suspetta għall-aħħar u ma jistax jitwemmen. Huwa evidenti li huwa juża l-fond inkwistjoni għal negozju u qatt ma kien jabita fih għall-inqas meta ġiet nieqsa ommu.

Illi fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawża **"Xuereb et vs Gauci et"** il-Qorti tal-Appell Inferjuri ttrattat il-konflitt ta' provi fil-kamp ċivili billi qalet hekk: *"Huwa paċifiku f`materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewg prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; 2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet* **"Fogg Insurance Agenċies Limited noe vs**

***Maryanne Theuma"**, Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.* Jinsab ravvisat ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **"Farrugia vs Farrugia"**, deċiża mill-Prim Awla tal_Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru, 1966, li *"il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi ċivili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".*

Illi fil-każ in eżami kif ġja' ngħad, din il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ssodisfaw l-kanoni biex it-talba tagħhom tiġi milqugħa għaliex il-Qorti ma tqiesx lill-konvenut bħala affidabbli.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attriċi; u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur